



Opaaldreef 42, 7828 AK Emmen

Vraagprijs € 310.000,00 kosten koper



Omschrijving

Ruime gezinswoning, met vrij uitzicht aan de voorzijde in de mooie, groene woonwijk Parc Sandur.

Kenmerkend voor deze woning is de ruimte: een living van 41 m², 3 royale slaapkamers en een grote zolderverdieping met de mogelijkheid voor een extra kamer.

Met onder andere:

- Volledige isolatie
- Energielabel B
- Achtertuin op het oosten
- 1 tot 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.
- Buitenschilderwerk in 2025 uitgevoerd

Indeling:

Begane grond: Entree/hal, toiletruimte, tuingerichte woonkamer met trapkast, open keuken voorzien van eenvoudige keukeninrichting.

1e verdieping: Overloop, drie ruime slaapkamers (18m², 13m² en 9m²). Badkamer met douche/ligbad, tweede toilet en wastafel.

2e verdieping: Op de tweede verdieping vind je een multifunctionele zolderruimte met dakraam en een speciale hoek voor wasmachine en droger. Indien gewenst kan hier een extra kamer worden gerealiseerd.

Het betreft de verkoop van voormalige huurwoning:

- Notariskeuze is voorbehouden aan de verkoper, projectnotaris: Anno Notarissen Emmen
- Kosten kadastrale uitmeting € 475,--

Parc Sandur is een groene en waterrijke woonwijk gelegen aan de Grote Rietplas.

Bij Parc Centrum Sandur vind je een supermarkt voor de dagelijkse boodschappen, maar ook tal van sportfaciliteiten zoals tennis- en squashbanen, een sportschool en een zwembad. Uitgebreide winkelveorzieningen zijn op korte afstand aanwezig in Emmen of Nieuw Amsterdam. Het schitterende Golfparc Sandur Emmen is gelegen naast het park, aan de zuidkant van Emmen.

Bereikbaarheid:

Parc Sandur ligt strategisch ten opzichte van vervoersknooppunten. Het is slechts enkele minuten rijden naar de A37 richting Hoogeveen en Groningen, N34 of het treinstation.

Kom langs, bekijk het huis en proef de sfeer van Parc Sandur! Laat je verrassen door de ruimte!

Wij staan klaar om jouw vragen te beantwoorden en je rond te leiden.

Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1998

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	440 m ³
Perceel oppervlakte	151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	124 m ²
Woonkamer	29 m ²

Details	
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	570
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Oost
Kwaliteit	Aan te leggen

Foto's



Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

**Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl**

Foto's



Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

Foto's



Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

**Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl**

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stork Makelaardij



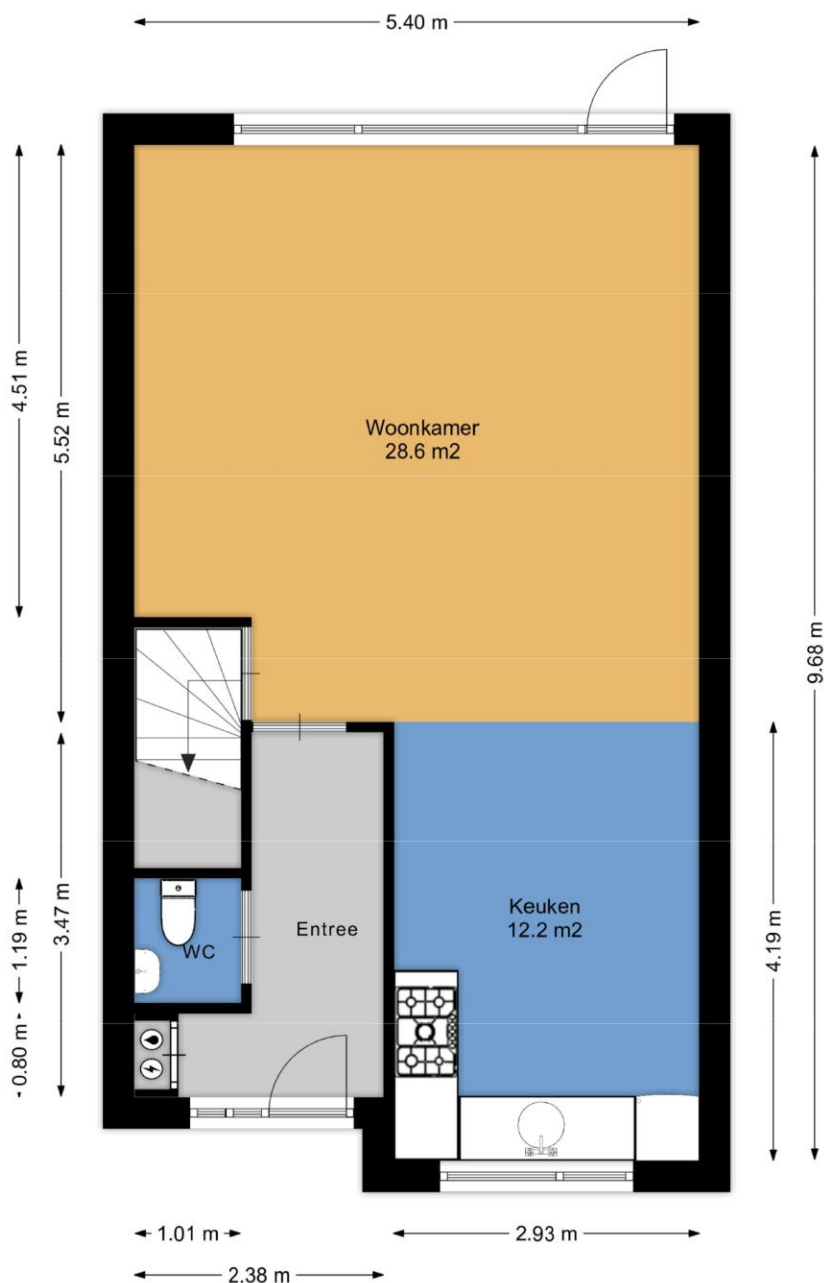
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Emmen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	Y
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	908
	Bebouwing		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			



Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

Begane grond

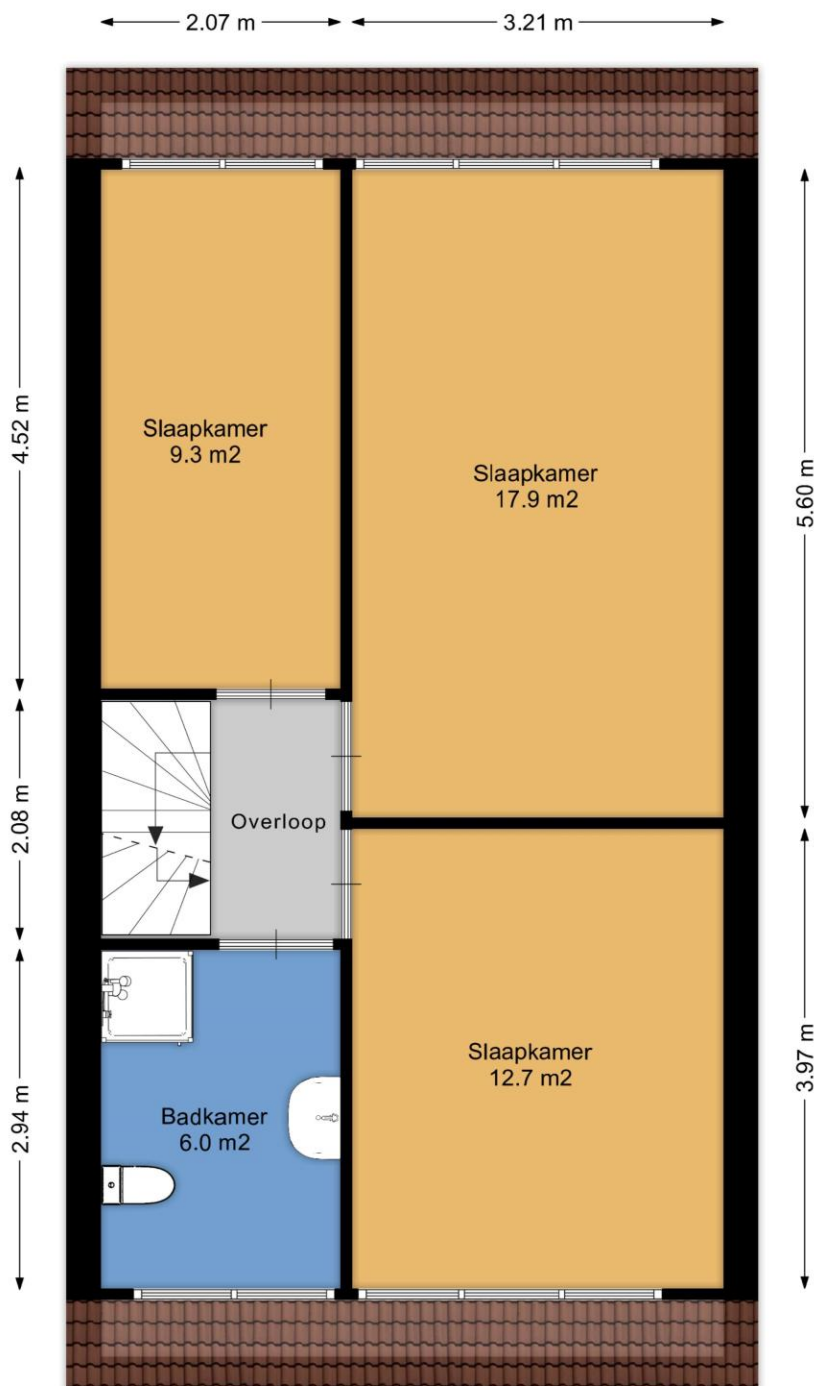


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

1e verdieping

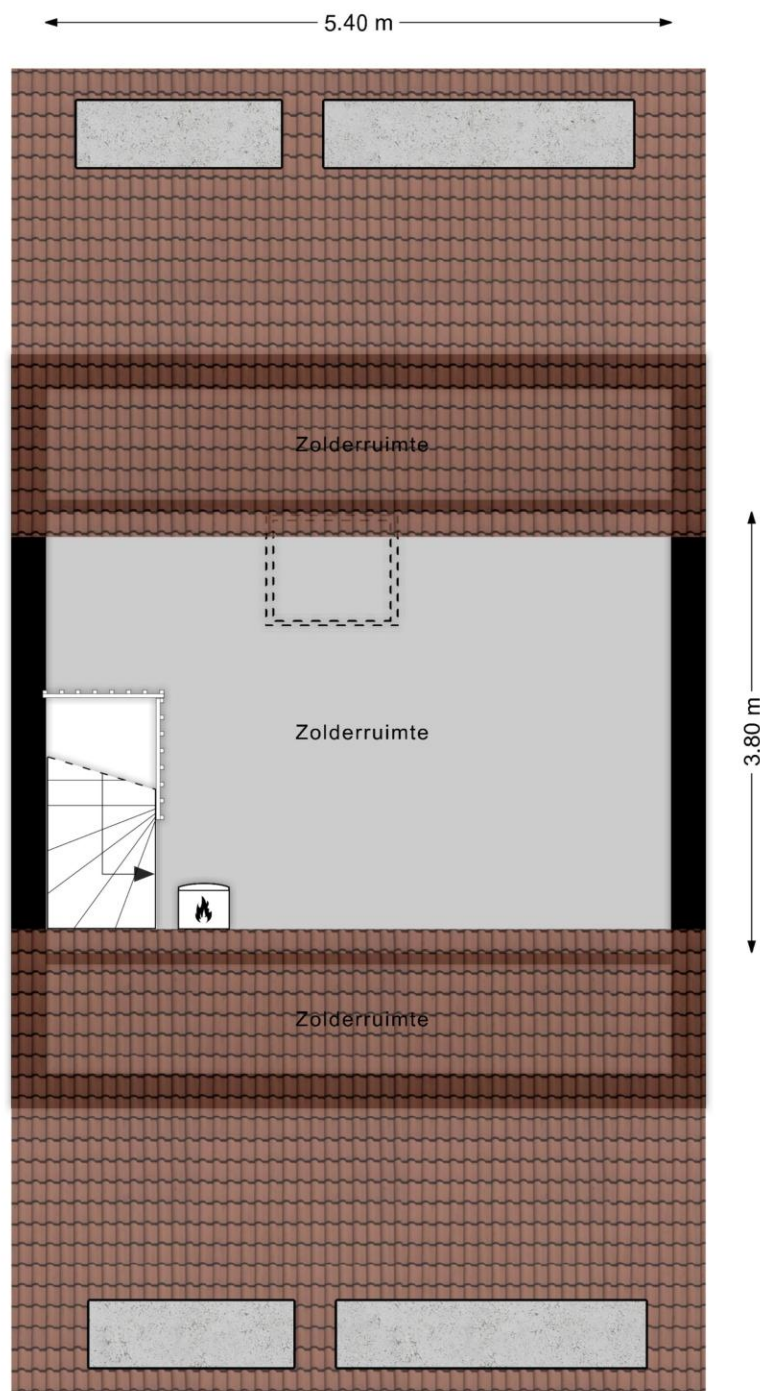


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl



Toelichting op de koopovereenkomst

Toelichting op de koopovereenkomst:

Het model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2023), vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs en Vereniging Eigen Huis, wordt gehanteerd.

In aanvulling op de standaard artikelen worden de volgende specifieke artikelen voor deze woning opgenomen:

2.1: Koper is er tijdig van in kennis gesteld dat de in de vorige zin vermelde notariskeuze voor verkoper een wezenlijk onderdeel van deze overeenkomst vormt en derhalve aan verkoper is voorbehouden.

2.3. Met het oog op de onderhavige verkoop is namens verkoper een kadastrale uitmeting geïnitieerd teneinde de bij deze verkochte onroerende zaak van een eigen kadastraal nummer te voorzien. Het aan de verkochte onroerende zaak toe te rekenen aandeel in de kosten van deze uitmeting, € 475,-, komen eveneens voor rekening van de koper.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: Woonhuis

Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat ook niet in voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend zijn of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst.

6.3.2. Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn beide partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze gelegenheid is wel/geen * gebruik gemaakt."

6.3.3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien het verkochte (en de bijgebouwen) meer dan 25 jaar oud zijn, de eisen die aan de bouwkundige kwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan die voor nieuwere woningen.

Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water, gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaande en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in dit artikel 6 omschreven (woon)gebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken.

Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Van deze gelegenheid is wel/geen * gebruik gemaakt."



Artikel 15.d Ontbindende voorwaarde ten behoeve van verkoper

De Overeenkomst wordt gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de uitkomsten van het door Verkoper te verrichten Customer Due Diligence screening – naar uitsluitend oordeel van Verkoper – Verkoper niet conveniëren. Alleen Verkoper kan een beroep doen op deze ontbindende voorwaarde en wel uiterlijk op (twee weken na aanleveren personalia). Indien op deze datum geen beroep is gedaan op de ontbindende voorwaarde, dan vervalt deze.

artikel 20 Nadere afspraken

Voorzover nodig dient ten behoeve en ten laste van het verkochte en naastgelegen percelen over en weer bij de levering van het verkochte te worden gevestigd de erfdienstbaarheid inhoudende dat de toestand waarin die onroerende zaken zich ten opzichte van elkaar bevinden, wordt gehandhaafd, speciaal voor wat betreft onder- en bovengrondse leidingen en kabels, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door riolering of anderszins, eventueel aanwezige achter-, zij of andere paden, eventuele inbalking en inankering over- of onderbouw, toevoer van licht en lucht, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te bouwen of te verbouwen, terwijl die erfdienstbaarheid zal blijven bestaan ook al mocht een heersend erf door bebouwing, verbouwing of anderszins van aard of bestemming worden veranderd, waardoor verzwaring van die erfdienstbaarheid plaatsvindt. De door de notaris op te maken akte van levering zal die bepalingen en bedingen omvatten welke door de notaris wenselijk en nuttig worden geacht.

Een concept van de volledige koopovereenkomst kan bij ons kantoor worden opgevraagd.



Kadastrale gegevens

Adres	Opaaldreef 42
Postcode / Plaats	7828 AK Emmen
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	Y / 908
Oppervlakte	151 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

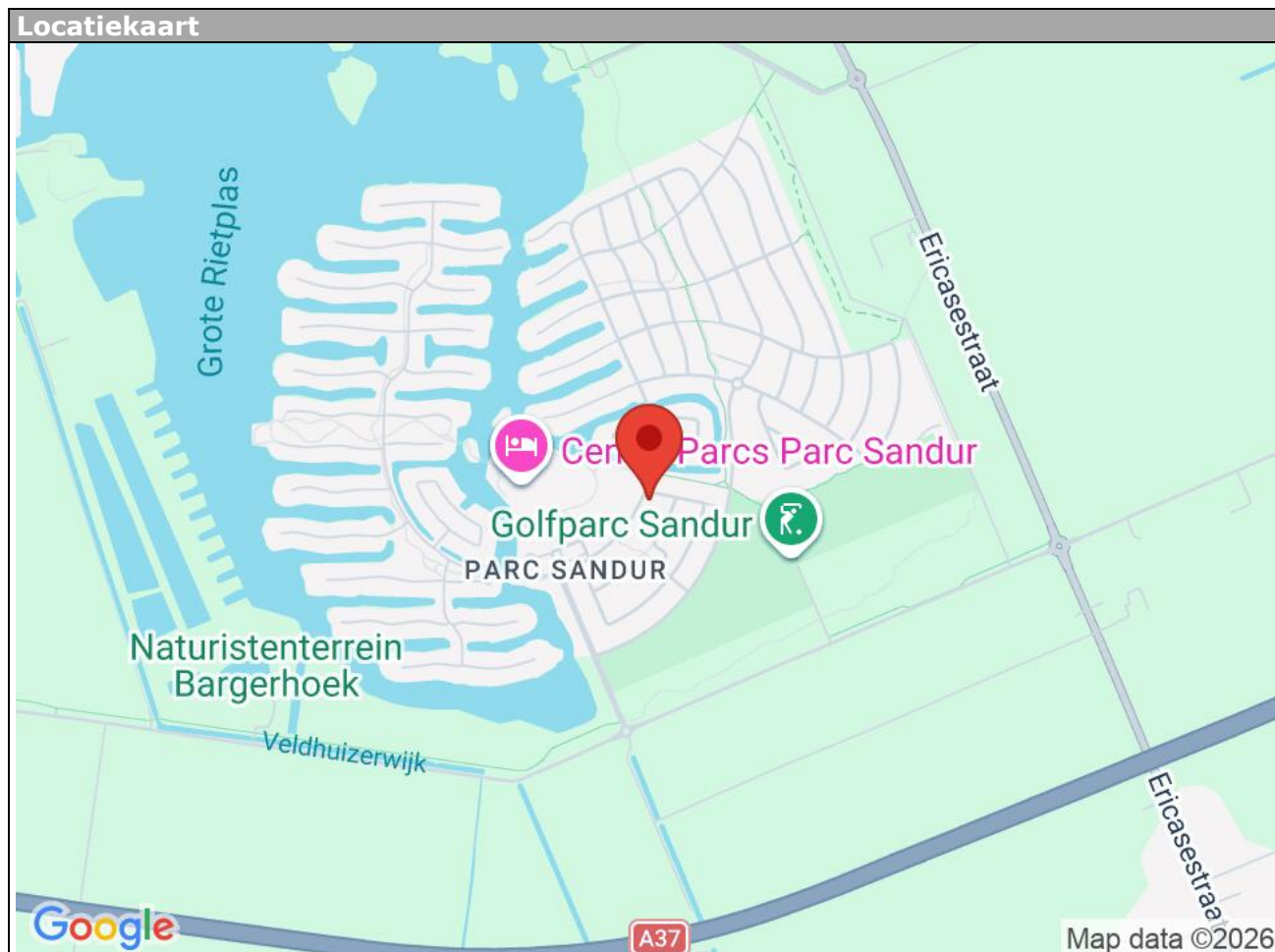
Adres	Opaaldreef 42
Postcode / Plaats	7828 AK Emmen
Gemeente	Emmen
Sectie / Perceel	Y / 928
Oppervlakte	134 m ²
Soort	Mandelig

Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Opaaldreef 42
Postcode / plaats	7828 AK Emmen
Provincie	Drenthe



Opaaldreef 42 - 7828 AK Emmen

Stork Makelaardij o.g.
Bislett 12
7825 SB, EMMEN
Tel: 0591-620538
Fax: 0591-629653
E-mail: info@storkmakelaardij.nl
www.storkmakelaardij.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
- Eventueel aanwezige verlichting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Eventueel aanwezige planken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Alle aanwezige raamdecoraties en accessoires	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Alle aanwezige vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☐	☐	☐	☒
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Alle aanwezige toiletaccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Alle aanwezige badkameraccessoires	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Indien verlichting aanwezig	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



Overige voor u belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij uw beslissing? Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM)-makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n)
- de datum van aanvaarding
- de eventuele overname van roerende zaken

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bieder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopakte

Als u als koper het met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Na overhandiging van (een kopie van) de door beide partijen ondertekende akte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Stork Makelaardij, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte wordt bepaald dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Als koper heeft u de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) doen.



Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Lijst van Zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij de documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Voorwaarden NVM en meldingsplicht

Stork Makelaardij is lid van de NVM. Op onze werkwijze zijn de Algemene Consumentenvoorwaarden NVM dan wel de Algemene Voorwaarden NVM voor professionele opdrachtgevers van toepassing. U kunt deze documenten bij ons opvragen.

Als makelaar zijn wij wettelijk gehouden aan de meldingsplicht voor ongebruikelijke transacties.

Woonlasten Gemeente Emmen (tarieven 2026)

Onroerende zaakbelasting woningen

0,1177% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2025) is het verschuldigd bedrag voor het jaar 2026 eigenarenbelasting. Gebruikers worden niet aangeslagen bij woonruimte.

Afvalstoffenheffing

Per perceel bedragen deze lasten jaarlijkseen vast bedrag van : € 249,--
Variabel bedrag € 7,-- per container of € 2,-- voor een 60 liter afvalzak in een ondergrondse container voor het werkelijke aantal aanbiedingen van het afval.

Rioolrecht

Per aansluiting bedraagt deze belasting jaarlijks:
Eigenaar: 0,0440% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2025)
Gebruiker: 0,0290% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2025)
(tarieven 2025)

Watersysteemheffing ingezetenen (Waterschap Vechtstromen)

Per woonruimte bedraagt de ingezetenenheffing € 90,72 per jaar per één- of meerpersoonshuishouden.

Watersysteemheffing gebouwd binnendijs

De watersysteemheffing gebouwd (voorheen omslag gebouwd) bedraagt 0,0386% van de WOZ -waarde (peildatum 01-01-2025).

Zuiveringsheffing/verontreinigingsheffing

Per vervuilingseenheid wordt jaarlijks een vast bedrag bepaald. Huishoudens van 2 of meer personen worden jaarlijks aangeslagen voor 3 vervuilingseenheden. Het tarief voor de zuiveringsheffing en verontreinigingsheffing per vervuilingseenheid (v.e.) bedraagt € 81,08 per v.e.,

De meest gestelde vragen

1) wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

2) mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3) kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

4) word ik koper als ik de vraagprijs bied?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

5) mag de makelaar tijdens de onderhandelingen het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6) wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

a) In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.

b) Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.



7) Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

8) Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen:

a) Overdrachtsbelasting.

b) Notariskosten, o.a. voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9) Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

10 Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Stork Makelaardij o.g. noch de verkoper aanvaardt daarvoor enige aansprakelijkheid.